

# COMUNE DI CASCIANA TERME

(Provincia di PISA)



**P.R.G.C.**

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

**Relazione**

**Progetto urbanistico \_ Adozione Del. C.C. N° 31 del 8-5-2007**  
*A cura del Dott. Arch. Giuliano Colombini*

**Progetto urbanistico, controdeduzione, modifica**  
**Approvazione delibere C.C. N° 46 del 27/09/2008 e N° 13 del 26/03/09**  
*A cura del Dott. Arch. Franco Panicucci*

**LUGLIO 2008**



# INDICE

Aprile 2007.....	2
Gruppo di lavoro.....	2
<b>CAPITOLO PRIMO .....</b>	<b>1</b>
<b>Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico.....</b>	<b>1</b>
<b>I contenuti.....</b>	<b>1</b>
<b>1. Approfondimento del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Elaborati di Regolamento Urbanistico.....</b>	<b>3</b>
<b>Le Invarianti Strutturali .....</b>	<b>4</b>
<b>Gli obiettivi, le previsioni .....</b>	<b>8</b>
<b>CAPITOLO SECONDO .....</b>	<b>13</b>
<b>Sistemi e subsistemi.....</b>	<b>13</b>
<b>La disciplina dei Sistemi e dei Subsistemi.....</b>	<b>13</b>
<b>Il Sistema Ambientale .....</b>	<b>13</b>
<b>La classificazione del territorio agricolo .....</b>	<b>13</b>
<b>Le tutele e la difesa del territorio.....</b>	<b>14</b>
<b>Il Sistema Insediativo.....</b>	<b>15</b>
<b>Analisi tipologica .....</b>	<b>16</b>
<b>Alberghi. ....</b>	<b>17</b>
<b>Terme .....</b>	<b>19</b>
<b>Piano di settore.....</b>	<b>20</b>
<b>Artigianale .....</b>	<b>20</b>

## Appendice A

### Il dimensionamento del Piano e delle aree a standard

## **Capitolo primo**

### **Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico**

#### **I contenuti**

Il "Regolamento Urbanistico", è stato elaborato nel rispetto degli indirizzi programmatici, dei parametri e delle valutazioni del Piano Strutturale, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 29 del 26/04/2004, e attua e coordina l'attività urbanistica ed edilizia, la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi, degli impianti e tutti gli interventi che vanno a modificare lo stato di fatto del territorio comunale.

Il R.U. coordina e disciplina eventuali modificazioni relativamente ai sistemi ambientali e paesaggistici, stabilisce le regole per la tutela dei beni ambientali, naturali e culturali in relazione alle vigenti normative o in relazione a quelle dettate dalle N.T.A. del R.U. stesso.

I contenuti di questo strumento sono coerenti con il disposto dell'art. 58 della Legge regionale n° 1 del 3 gennaio 2005 e rispettano altresì gli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e dal Piano Strutturale.

Il Regolamento urbanistico contiene:

- il perimetro dei centri abitati e dei centri abitati minori come da atto dell'Amministrazione Comunale in base al D.L. 30/04/1992, N° 258 art.4 “ delimitazione dei centri abitati”
- l'individuazione delle aree destinate alla nuova edificazione, distinguendo tra quelle in cui è consentito l'intervento diretto e quelle in cui l'attuazione è sottoposta a strumento urbanistico attuativo;
- l'individuazione delle aree soggette a Piano di recupero, sia interne ai centri abitati che esterne;
- le aree pubbliche per attrezzature e servizi;
- la disciplina del territorio aperto in attuazione della ex L.R. n.64/95 e L.R. n 1/2005 e s.m.i.;
- la disciplina dell'uso e tutela del patrimonio edilizio esistente nei centri abitati e centri abitati minori;

- la disciplina dell'uso e tutela del patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto a destinazione agricola o non agricola;
- la disciplina per l'utilizzazione della struttura fisica del territorio.

Il R.U. si attua inoltre nel rispetto della L.R. n.1/2005, della Legge Regionale N°64/95 così come modificata dalla L.R. N°25/97 e s.m.i..

In alcune aree del territorio, per la loro complessità, il R.U. stabilisce che la loro attuazione avvenga attraverso piani attuativi quali:

- Piani Particolareggiati;
- Piani di lottizzazione;
- Piani di recupero;
- Comparti di zone di completamento.

Stabilisce e determina:

- gli interventi consentiti all'esterno dei centri abitati;
- le infrastrutture da realizzare nel territorio comunale;
- la fattibilità geologica ed idraulica degli interventi nel territorio comunale;
- le condizioni alle trasformazioni derivanti dalla valutazione degli effetti ambientali, di cui all'art. 32 della ex Legge Regionale 16.1.95, n. 5 e della L.R. n. 1/05.

**Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:**

## **1. Approfondimento del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale Relativamente all'intero territorio comunale**

*α) aggiornamento delle basi cartografiche;*

- β) rilievo delle nuove edificazioni;*
- χ) individuazione delle trasformazioni urbanistico – edilizie in atto, conformi allo strumento urbanistico vigente;*
- δ) individuazione delle emergenze di interesse architettonico – culturale ed ambientale ai sensi del D.Lgs. 490/1999 e s.m.i. e della L.R. N° 1 del 3 gennaio 2005.*
- ε) Individuazione dei servizi standard e dei servizi e delle attrezzature pubbliche ad uso collettivo, relativamente a singole Unità Territoriali Organiche Elementari.*

## **2. Elaborati di Regolamento Urbanistico**

- a) Norme Tecniche di Attuazione; testo coordinato;
- b) Norme Tecniche di Attuazione; testo integrato con stralci e aggiunte a seguito delle osservazioni accolte;
- c) Relazione e Appendice alla Relazione Tecnica, dimensionamento del piano e schede verifica standard in base al D.M. 1444/68; Programma delle barriere architettoniche e aree soggette a esproprio;
- d) Tabelle aggiornate del quadro conoscitivo facente parte del piano strutturale;
- e) Elenco delle osservazioni pervenute;
- f) Istruttoria e Proposta delle osservazioni;
- g) Elaborati grafici:
  - **TAV. 1** VINCOLI SOVRAORDINATI, CASSE DI ESPANSIONE, CAVE e CONCESSIONI IDROTERMALI - Scala 1/10.000
  - **TAV. 1a** DELIMITAZIONE CENTRI ABITATI - Scala 1/10.000
  - **TAV. 2** SISTEMI AGRICOLI E INSEDIATIVI - Scala 1/10.000
  - **TAV. 2a** BENI ARCHITETTONICI E CULTURALI - Scala 1/10.000
  - **TAV. 2b** LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI E DEI COMPLESSI EDILIZI DI INTERESSE STORICO, CULTURLE E AMBIENTALE IN AMBITO RURALE.
  - **TAV. 3** UTOE n° 1: CASCIANA TERME - Scala 1/5.000 – 1/2.000
  - **TAV. 4** UTOE n° 2: CEPPATO, UTOE n° 4: PARLASCIO, UTOE n° 5: CEPPATO  
Scala 1/5.000 – 1/2.000
  - **TAV. 5** UTOE n° 3: COLLEMONTANINO, UTOE n° 7: LE CASACCE  
Scala 1/5.000 – 1/2.000

- **TAV. 6** UTOE n° 9: Artigianali e di Servizio Polifunzionale - Scala 1/5.000 – 1/2.000;
- **TAV. 7** UTOE n° 6: FICHINO, UTOE n° 8: LE MURAIOLE, UTOE n° 10: SAN LEOPOLDO, UTOE n° 11: GELLO MATTACCINO - Scala 1/10.000 – 1/2.000
- **TAV. 8** UTOE n° 1: CASCIANA TERME – BARRIERE ARCHITETTONICHE – scala 1: 5000;
- **TAV. 8a** UTOE n° 2 CEPPATO; UTOE n° 3 COLLEMONTANINO; UTOE n° 4 PARLASCIO; UTOE n° 5 SANT'ERMO; UTOE n° 6 FICHINO; UTOE n° 9 Artigianale e di servizio Polifunzionale – BARRIERE ARCHITETTONICHE – scala 1: 2000 – 1:5000;
- **TAV. 9** UTOE n° 1: CASCIANA TERME – CARTA DEGLI ESPROPRI – scala 1: 2000 – 1:5000;
- **TAV. 9a** UTOE n° 2 CEPPATO; UTOE n° 3 COLLEMONTANINO; UTOE n° 4 PARLASCIO; UTOE n° 9 Artigianale e di servizio Polifunzionale – CARTA DEGLI ESPROPRI – scala 1: 2000 – 1:5000;
- **Allegato 1** SCHEDE NORMA UTOE n° 9: Artigianali e di Servizio Polifunzionale Scala 1/2.000.
- **Allegato 1a** SCHEDE RELATIVE AI PIANI DI RECUPERO E PIANO PARTICOLAREGGIATO.
- **Allegato 1b** SCHEDE NORMA NUOVE ESPANSIONI E ZONE DI COMPLETAMENTO “B4” e “C”: UTOE N° 1-2-3-4-5 CASCIANA TERME, CEPPATO, COLLEMONTANINO, PARLASCIO, SANT'ERMO
- **Allegato 2** REGESTO DEGLI EDIFICI ELENCATI AI SENSI DELLA L.R. N°1/2005
- **Allegato 2a** REGESTO FABBRICATI RURALI E CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI;
- **Allegato 2b** REGESTO DEGLI ALBERGHI DELL'U.T.O.E. N.1 CAPOLUGO;
- **Allegato 3** VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI;

## **Le Invarianti Strutturali**

La formazione del quadro conoscitivo, elemento fondamentale del Piano Strutturale, ha consentito di individuare le emergenze del territorio sia sotto il profilo ambientale, sia sotto il profilo architettonico ed antropico. Tale rilevanza consente di conoscere lo statuto dei luoghi e,

conseguentemente, definire le invarianti strutturali. Il sistema, tuttavia, non voleva, in fase di redazione del Piano strutturale, costituire un vincolo totale ma individuare i contenuti sui quali un approfondimento attraverso la formazione del Regolamento Urbanistico potesse anche attuare previsioni e modificazione del sistema costituito dalla invariante.

Appare comunque evidente che un'invariante deve costituire una sorta di vincolo che, attraverso i dovuti approfondimenti, può in parte essere rimosso. Come risulta infatti dalla redazione del presente strumento vi sono delle invarianti che non debbono essere assoggettate ad interventi modificatori, viceversa altre, possono essere soggette ad intervento progettuale, rimanendo comunque fermo il concetto fondamentale per cui è stato assegnato il significato di invariante.

In conclusione l'invariante non deve costituire un vincolo totale ma indicare la sua accessibilità attraverso un'analisi che non modifichi o trasformi il sistema in modo tale da perdere il ruolo di statuto dei luoghi e naturalmente di quei valori fondamentali e peculiari dell'invariante.

Nel processo di redazione del Regolamento Urbanistico si è resa necessaria, allo scopo di definire le scelte in via più accurata, un'ulteriore fase di approfondimento e di indagine critica sugli elementi caratterizzanti il territorio e gli insediamenti sotto l'aspetto ambientale, urbanistico, socioeconomico.

Il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, seppur completo nelle indagini fondamentali a garantire la conoscenza per il raggiungimento degli obiettivi e delle strategie del P.S., rimandava, nella formazione del R.U., ad approfondimenti relativamente all'intero territorio comunale ed al patrimonio edilizio.

In considerazione a ciò il quadro conoscitivo è stato implementato relativamente a:

- 1 aggiornamento delle basi cartografiche con le nuove edificazioni;*
- 2 individuazione delle trasformazioni urbanistico – edilizie in atto, conformi allo strumento urbanistico vigente, evidenziate negli elaborati grafici con apposito simbolo;*
- 3 individuazione delle emergenze di interesse architettonico – culturale ed ambientale ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e della L.R. N° 1/2005;*
- 4 individuazione dei servizi standard e dei servizi e delle attrezzature pubbliche ad uso collettivo, relativamente a singole Unità Territoriali Organiche Elementari allo stato attuale - vedi Appendice alla relazione tecnica (dimensionamento del piano);*
- 5 tabelle aggiornate del quadro conoscitivo relative alla popolazione e alle attività.*



Tali approfondimenti sono andati a completare e ad integrare il Quadro Conoscitivo sopra citato, ed hanno costituito un ulteriore elemento di supporto e di verifica per le scelte progettuali e normative del Regolamento Urbanistico, modificando in alcuni casi anche alcune previsioni di indirizzo del Piano Strutturale. L'altro elemento guida per l'elaborazione dello strumento urbanistico comunale è costituito dagli obiettivi, dai parametri e dagli indirizzi espressi dal Piano Strutturale relativamente ai Sistemi ed ai Subsistemi che compongono il territorio comunale. Mentre il Piano Strutturale individua una complessità del territorio comunale, rapportato anche ad altri elementi dei piani sovra - ordinati, il Regolamento Urbanistico individua le particolarità del territorio, le pone come obiettivi e le sviluppa attraverso un progetto la cui organicità è legata agli indirizzi dettati dal P.S. che appunto assume in ruolo, come previsto dalla L.R. N° 1/2005, di un atto di pianificazione condiviso.

Molte invarianti relativamente ai fabbricati sia del capoluogo sia delle frazioni, in modo specifico quelli nelle zone "A", sono andati a ricadere in apposito regesto, che ne ha costituito la strumentazione relativa ai possibili interventi da poter effettuare. L'analisi dei fabbricati suddetti, attraverso un sopralluogo, è stata puntuale ed ha analizzato: il contesto, le forme architettoniche, i materiali, il degrado o la conservazione. L'analisi si è poi appoggiata ad un rilievo fotografico che ha messo in risalto visivamente le analisi prima dette.

In modo particolare sono state trattate le invarianti di cui all'Art. 6, comma 8, "Terme di Casciana e relativo parco" e comma 9, "Sorgente San Leopoldo". Per queste invarianti, anche attraverso una logica termale di uso di acque speciali, abbiamo stabilito quanto segue:

- per le Terme è stato previsto un ampliamento una-tantum del 5% della SUL esistente, come appunto previsto dalle N.T.A. all'Art. 57 comma 5;
- per la Sorgente San Leopoldo, in relazione allo spostamento per l'imbottigliamento delle pregiate acque solforiche nell'apposita UTOE n°10, trattandosi di un sito particolare, sia sotto il profilo ambientale sia sotto il profilo geologico, è stato previsto, nel rispetto del Piano Strutturale, di poter intervenire in tale sito e sugli immobili esistenti attraverso una speciale normativa prevista nelle N.T.A all'art. 60.

Il piano strutturale ha collocato il suddetto sito della Sorgente San Leopoldo come invariante, anche se in definitiva assegna interventi fino alla ristrutturazione urbanistica. Questo potrebbe apparire come una contraddizione, viceversa pone la condizione di invariante in particolare per il

mantenimento delle funzioni e degli aspetti ambientali nonché delle caratteristiche organolettiche delle acque.

Lo scopo dell'Amministrazione e sicuramente della Proprietà del bene e Concessionario delle acque, è quello di recuperare il sito e di porlo in stretto legame alle attività termali come lettura del "territorio delle acque".

A tale proposito già dal P.S. si legge la volontà di lasciare aperto il futuro della sorgente.

Infatti si legge chiaramente all'art. 6 " le invarianti strutturali" ed in particolare al punto 9 – Sorgente San Leopoldo: *poichè è presente un'attività di imbottigliamento per la quale è previsto lo spostamento o l'eventuale integrazione nell'UTOE 10 si prescrive la redazione di un progetto unitario di recupero e valorizzazione della risorsa minerale – termale.*

*Categorie d'intervento:*

- *conservazione (art.3.2.)*
- *restauro (art.3.2.)*
- *risanamento igienico sanitario e riqualificazione funzionale(art.3.2.)*
- *ristrutturazione edilizia (art.3.2.)*
- *ristrutturazione urbanistica (art.3.2.) limitatamente agli elementi ritenuti incongrui e delle superfetazioni, finalizzata esclusivamente al recupero urbanistico ed ambientale con l'obbligo di attuazione attraverso apposito P.D.R.*

Attraverso valutazioni attente del variato quadro conoscitivo, preso atto delle trasformazioni che sono avvenute tra la redazione e l'approvazione del P.S. e la redazione del presente R.U., preso atto degli importanti interventi urbanistici e qualitativi che in questo periodo l'Amministrazione Comunale ha operato nell'ambito del territorio comunale ed in particolare nel Capoluogo, diviene fondamentale fare le seguenti considerazioni:

1. è necessario leggere un ampio spazio del territorio in stretto rapporto con gli interessi che si stanno muovendo sotto un sistema organico ed inscindibile;
2. eliminare il concetto di perimetrazione delle Utoe come una sorta di recinto psicologico o che veda interessi frazionati;
3. pensare ad un concreto collegamento generalizzato sotto tutti i punti di vista tra il capoluogo, Fichino, gli impianti sportivi, Le Casacce e San Martin del Colle, Colle Montanino, la UTOE 10, spazio che potrebbe ospitare in futuro impianti di imbottigliamento legato anche ad attività di fruizione pubblica, e per ultimo la sorgente San Leopoldo.

Se tale processo lo intendiamo come sistema concatenato è allora fondamentale legare questa realtà con una serie di atti che diventino concreti e fisici sul territorio.

Come intervenire

Intanto si tratta di attivare percorrenze con mete precise, cioè si tratta di individuare interessi dei siti indicati che consentano di stimolare la loro visita in particolare attraverso una sentieristica o dei percorsi ciclabili e pedonali privilegiati. I luoghi tuttavia potrebbero ovviamente essere anche raggiunti con mezzi meccanici, preferibilmente tramite apposito servizio navetta.

In questa ottica la Sorgente San Leopoldo deve avere l'opportunità di essere rivalutata anche attraverso modesti incrementi di volume con finalità di servizio e ricettivo e ciò in definitiva lo abbiamo determinato nel R.U. e nelle N.T.A. all'art. 60.

Se consideriamo i luoghi sopra descritti come un'entità globale, diviene chiaro trovare, ad esempio, che il concetto di Utoe individuale possa essere tranquillamente superato, fermo restando alcuni elementi di base che non possono essere sicuramente rilocalizzati.

Considerando le affermazioni sopra fatte è, a nostro avviso, corretto muovere, ad esempio, un certo numero di posti letto previsti nell'UTOE N°1, cioè nel capoluogo e prevederli nell'invariante della Sorgente di San Leopoldo. Così come è stato previsto nel R.U. e nelle N.T.A. all'art. 60.

L'attenzione deve essere posta sul concetto di una lettura complessiva, che nasce esclusivamente nella fase progettuale e di governo del territorio, come viene ad affermarsi attraverso il progetto del R.U.

Si ricorda che il Piano strutturale è uno strumento di pianificazione di largo respiro che deve collegarsi e confrontarsi con piani sovra-ordinati quali il PIT e il PTC provinciale, ma spetta poi al R.U. definire il Governo del territorio attraverso il progetto teso allo sviluppo concreto e funzionale.

## **Gli obiettivi, le previsioni**

Gli obiettivi del Regolamento Urbanistico sono i seguenti:

- *La partecipazione di tutti i cittadini al processo di pianificazione urbanistica*, quale momento di riconoscimento delle identità locali delle singole comunità e di

corrispondenza fra le scelte politiche e tecniche del Piano e le esigenze dei cittadini. La partecipazione è stata effettuata con numerosi incontri con i cittadini nelle apposite frazioni e nel capoluogo e con le categorie ed associazioni operanti nel territorio, nonché attraverso le osservazioni.

- ***Il mantenimento dei sistemi ambientali e dell'ambiente nella sua più alta espressione*** del territorio nella direzione dello sviluppo sostenibile, così come definito dal titolo IV Capo I - patrimonio naturale e culturale L.R. n°1 del 3 gennaio 2005.
- ***Il mantenimento delle caratteristiche antropiche e la crescita dello sviluppo sociale e culturale del territorio.***
- ***La valorizzazione dell'agricoltura*** come attività fondamentale per il presidio del territorio, per il mantenimento ed il miglioramento degli assetti territoriali e degli equilibri ambientali.
- ***La valorizzazione ed il mantenimento dei nuclei storici quali elementi di aggregazione sociale*** delle diverse identità che compongono il territorio comunale.
- ***La riqualificazione di tutto il sistema insediativo*** e la valorizzazione del tessuto urbano esistente con il recupero di un disegno urbano finalizzato alla ottimizzazione degli standard e della qualità della vita.

Il Regolamento Urbanistico si configura pertanto quale atto di specificazione nel dettaglio degli obiettivi e delle scelte tracciate dal Piano Strutturale, modificando in alcuni casi gli indirizzi del piano strutturale nel rispetto di esigenze funzionali sociali ed economiche del sistema sociale, in progress.

Il processo di definizione delle scelte di pianificazione è stato condotto con un atteggiamento metodologico improntato alla individuazione dei diversi possibili gradi di trasformabilità delle singole componenti territoriali. In questo senso, sono state assunte come elementi di riferimento e punti fermi del processo di valorizzazione le Invarianti Strutturali e lo Statuto dei Luoghi.

Questi elementi possono essere esemplificati nei seguenti punti:

- per il sistema agricolo: il reticolo idraulico principale, le aree boscate, i corridoi ambientali;

- per il sistema insediativo: le chiese e gli edifici religiosi, le ville, i siti speciali, e le aree sportive;
- per tutti i sistemi : i vincoli sovraordinati istituiti dalle leggi nazionali e regionali vigenti.

Il Regolamento Urbanistico, nel confermare gli atteggiamenti verso Invarianti Strutturali, attiva provvedimenti atti a favorire la riqualificazione complessiva del territorio ed individua quelle parti da riorganizzare attraverso interventi di trasformazione. Pertanto, coerentemente con gli indirizzi assunti all'interno del metodo di lavoro, si sono determinati atteggiamenti progettuali che ricongiungono in una visione unitaria il tema del territorio con gli insediamenti ed al tempo stesso dell'esistente con i nuovi interventi.

All'interno di ogni singola componente territoriale, infatti, lo strumento urbanistico ha cercato di distinguere le parti e gli elementi soggetti a conservazione ed a valorizzazione da quelli invece per i quali è possibile ed auspicabile attivare processi di riqualificazione e trasformazione. Per perseguire questo risultato, data la molteplicità e la complessità degli aspetti e delle connotazioni del territorio, coerentemente con la metodologia di lavoro del Piano Strutturale, anche nella stesura del Regolamento Urbanistico abbiamo ricondotto le scelte ed i relativi provvedimenti all'interno dell'articolazione dei Sistemi e Subsistemi definiti dal Piano Strutturale stesso.

Con il dato di mc. ~~67.530~~ 67.160 si identificano gli interventi effettivamente aggiuntivi, cioè quelli che comportano una nuova occupazione di suolo previsto in zona "C" e "B4", ricordando comunque che ciò non determina mai, nel Piano strutturale e quindi nel Regolamento urbanistico, l'apertura di nuovi fronti edificati in aree non urbanizzate, ma solo il completamento di margini incompiuti o sfrangiati di insediamenti esistenti.

Non rientrano pertanto in questi massimi le quantità derivanti dagli interventi sul patrimonio edilizio esistente, in quanto possono determinare solamente modestissime riconfigurazioni planivolumetriche degli edifici all'interno del sedime esistente. Le cubature invece derivanti da Piani di Recupero dell'U.t.o.e. n. 1, che ~~nel caso vadano~~ vanno ad aumentare il carico urbanistico per mc. xxx, ~~esso è soddisfatto~~ soddisfano comunque dagli standard relativi al D.M. 1444/68 che verranno realizzati in base alle attività che verranno svolte ~~nel~~ nei singoli P.d.R..

All'articolo 8 delle norme del P.S. è riportato il dimensionamento del piano. Di fatto nel Regolamento Urbanistico il dimensionamento, in modo particolare per il capoluogo, è stato superiore per quanto riguarda le zone "C1", cioè le aree sulle quali si è basato il calcolo dei valori relativamente al P.E.E.P. che individua un'edificazione di 81 abitanti, contro i 60 richiesti dalle percentuali.

Il dato su tutto il territorio comunale, tra la nuova edificazione e il recupero si riscontra un aumento in eccedenza di soli 61 abitanti insediabili rispetto a quanto è stato previsto dal Piano Strutturale; tale incremento è dovuto soprattutto dalle valutazioni di dettaglio effettuate dal presente Regolamento Urbanistico sugli interventi di ristrutturazione urbanistica uscenti appunto dai Piani di Recupero dell'U.t.o.e. n. 1 "Casciana Terme Capoluogo".

L'adozione di standards superiori ai minimi ministeriali discende dal riconoscimento della buona qualità insediativa presente nella realtà comunale e dalle previsioni del P.S, perseguita anche nei piani pregressi, generalmente condivisa dalla popolazione residente. La scelta delle zone sottoposte a destinazione di Aree pubbliche è motivata, in particolar modo per le aree tese alla **riqualificazione**, da fattori paesistici ed insediativi, dovendo rispondere contemporaneamente al requisito della accessibilità e della prossimità con i centri abitati e della rilevanza estetica del luogo, in sintonia con i valori generali del territorio comunale. Oltre a ciò, alcune aree verdi relativamente estese devono la loro individuazione all'ulteriore ruolo di presidio ambientale loro affidato lungo corsi d'acqua. Il Regolamento urbanistico disciplina, contemporaneamente alle trasformazioni, le forme d'uso delle risorse presenti riconosciute nel Quadro conoscitivo del Piano strutturale, orientando l'attività di governo del territorio da parte del Comune verso una tutela tanto attenta quanto articolata, in ragione del livello qualitativo e quantitativo del patrimonio storico paesistico e ambientale che caratterizza il territorio del Comune di Casciana Terme.

La scelta di introdurre una limitazione alle medie strutture di vendita nell'ambito dell'edificato storico e di tutto il territorio discende dalla valutazione comparata degli effetti prevedibili sul sistema viario e delle aree di sosta con le caratteristiche dimensionali e morfo - tipologiche dei tessuti storici e dei tessuti consolidati presenti nel territorio Cascianese. La scelta è stata quella di non introdurre elementi che avrebbero potuto scardinare l'equilibrio ancora esistente sotto il profilo della dimensione fisica e del ruolo svolto, tra i sistemi territoriali riconosciuti.

Nuovi interventi o recuperi per superfici come quelle stabilite nel Regolamento regionale citato, produrrebbero dei sistemi fuori scala dimensionali e funzionali. D'altra parte è opportuno

ricordare che i piccoli supermercati alimentari esistenti hanno superfici di vendita molto al di sotto della soglia proposta e che la strategia individuata per il settore è quella di un contenuto potenziamento coniugato con una razionalizzazione delle attività commerciali. Ciò oltretutto ci consente una vivacizzazione dei rapporti sociali del sistema urbano.

## **Capitolo secondo**

### **Sistemi e subsistemi**

#### **La disciplina dei Sistemi e dei Subsistemi**

Considerando che la rispondenza del Piano relativamente agli standard urbanistici deve rapportarsi al D.M. 1444/68, per coerenza dello strumento urbanistico rispetto al quadro legislativo vigente, la disciplina dei Sistemi e dei Subsistemi è stata articolata in riferimento a zone omogenee riconducibili al D.M. suddetto.

#### **Il Sistema Ambientale**

All'interno del Sistema Ambientale, articolato nel sistema di collina, il Regolamento urbanistico ha confermato la scelta di valorizzare la complessità ambientale del territorio, promuovendo lo sviluppo rurale in una direzione di tutela del paesaggio agrario e di sostenibilità ambientale delle attività agricole. In diretto rapporto con gli indirizzi espressi dal Piano Strutturale, sono stati quindi formulati atteggiamenti normativi differenziati per le diverse parti del territorio:

- il sistema agricolo-forestale della collina, con i problemi di tutela del paesaggio ampiamente conosciuti, che implicano un atteggiamento conservativo e di modesta trasformazione unicamente collegata al recupero;
- il territorio agricolo delle frange "a cintura" dei centri, prevalentemente caratterizzato da orti e serre, che implica un atteggiamento di conservazione del rapporto fra edificato ed aree libere ma al tempo stesso atteggiamenti anche di trasformazione per le strutture esistenti al fine di una riqualificazione complessiva (in tale ambito le norme prefigurano anche la possibilità di modesti interventi legati alla necessità di manutenzione dei fondi purché ambientalmente e tipologicamente compatibili).

#### **La classificazione del territorio agricolo**

La disciplina del territorio agricolo da parte dello strumento urbanistico comunale riveste un ruolo di specificazione ed integrazione di quella contenuta nel quadro normativo nazionale e regionale vigente, con particolare riferimento alla L.R. 1/05 e s.m.i., "Disciplina degli interventi



di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola", ed alle disposizioni, ai parametri ed agli indirizzi normativi relativi alle zone agricole contenuti nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia. All'interno di questo quadro normativo il Regolamento Urbanistico definisce nel dettaglio, in relazione ai caratteri ambientali, agronomici ed urbanistici delle diverse parti del territorio, le regole per la realizzazione degli interventi e le caratteristiche dimensionali, tipologiche e funzionali degli interventi stessi. In attuazione degli obiettivi contenuti all'art. 2 (punti e, g, h), all'art. 5, punto 4 delle Norme del Piano Strutturale le zone agricole vengono suddivise nel R.U. in:

- a) **Zone agricole d'interesse ambientali prevalente "E1";**
- b) **Zone agricole di interesse naturalistico ambientale esclusiva "E2";**
- c) **Zone agricole ordinarie interne alle UTOE "E3";**
- d) **Zone agricole speciali "orti periurbani" "E4";**
- e) **Zone agricole sistema fluviale a prescrizione specifica "E5".**

## **Le tutele e la difesa del territorio**

Nella zone agricole, dove concesso, i nuovi edifici dovranno essere realizzati in modo da costituire unità organicamente inserite nel contesto urbanistico ed ambientale preesistente.

In particolare:

- dovrà essere tenuto conto della morfologia dei luoghi, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali dei terreni;
- dovrà essere assolutamente limitata, anzi vietata, la realizzazione di nuove strade ed i nuovi edifici dovranno essere serviti dalla viabilità esistente, eventualmente recuperata nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche e materiali;
- dovrà essere conservato il reticolo di scolo costituito dai fossi e dalle canalizzazioni, garantendone la funzionalità attraverso opportuna manutenzione;
- dovrà essere mantenuto, per quanto possibile, l'assetto vegetazionale preesistente, con particolare riferimento alle alberature di pregio (quali cipressi, piante di alto fusto disposte in filari o in corrispondenza dei confini di proprietà, ecc.).

La normativa definisce le superfici utili massime ammissibili delle nuove unità immobiliari ad uso abitativo.

Ai fini di un corretto inserimento nel contesto architettonico ed ambientale circostante, sono definite inoltre le caratteristiche tipologiche e dimensionali dei nuovi edifici, i materiali e le finiture ammesse, nonché i criteri per la sistemazione delle aree esterne di pertinenza.

Analoghi criteri sono stati tracciati per la disciplina degli annessi agricoli.

Per rispondere alle specifiche esigenze determinate dalla conduzione dei fondi, ed al fine di favorire l'attività agricola quale presidio del territorio, sono state previste specifiche norme per la realizzazione di annessi a carattere temporaneo, controllandone le dimensioni, le tipologie ed i materiali.

Il Regolamento definisce inoltre gli indirizzi per la disciplina delle trasformazioni territoriali non edilizie, ed in particolare gli interventi relativi agli elementi costitutivi del sistema ambientale e del paesaggio, le trasformazioni dell'assetto fondiario, la gestione delle risorse forestali. Tali indirizzi di tutela si aggiungono e si integrano con la disciplina delle Invarianti Strutturali contenuta nello Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale.

Al fine di garantire la tutela e le difese del territorio lo studio geologico ha sviluppato una serie di analisi sul territorio Comunale. I primi studi redatti per la formazione del Piano Strutturale sono andati a costituire l'insieme del quadro conoscitivo, mentre per la redazione del Regolamento Urbanistico lo studio ha analizzato puntualmente tutte le aree soggette ai futuri insediamenti attraverso un metodo che garantisca la fattibilità.

Per la redazione del Regolamento Urbanistico si sono resi necessari ulteriori studi e progetti di verifica geologica.

## **Il Sistema Insediativo**

La riqualificazione del sistema insediativo costituisce uno degli obiettivi fondamentali del Piano Regolatore Generale. L'analisi della progressiva formazione della struttura insediativa, documentata in modo approfondito durante lo studio e la redazione del R.U., ha permesso l'individuazione ed il riconoscimento delle regole e dei processi di trasformazione che, alle diverse scale, hanno segnato l'evoluzione del territorio. E' stato quindi possibile articolare il sistema complessivo in ambiti corrispondenti a tipologie insediative storicamente e funzionalmente differenziate, ed individuare all'interno di alcuni di essi elementi da acquisire quali riferimenti. Il salto di scala corrispondente al diverso livello di pianificazione (dal Piano Strutturale al Regolamento Urbanistico) ha reso necessario lo svolgimento di una puntuale analisi tipo-morfologica dell'edificato esistente, finalizzata a:

- identificare i criteri per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio storico, attraverso la lettura del grado di evoluzione tipologica raggiunta dai singoli organismi edilizi e delle relazioni che essi hanno instaurato con l'ambiente urbano circostante;
- evidenziare le potenzialità di trasformazione e riqualificazione dell'edificato esistente di minor pregio,
- dettare le regole per il disegno di nuove parti di tessuto urbano.

Questo tipo di lettura del patrimonio edilizio esistente è in grado di fornire anche preziose indicazioni riguardo all'effettiva incidenza del recupero rispetto alla domanda abitativa complessiva prevista dal Piano Strutturale. In questo senso, è stato necessario un approfondimento indispensabile per procedere all'attuazione del Piano Regolatore Generale.

## **Analisi tipologica**

L'analisi della stratificazione e della formazione della struttura insediativa, derivante dagli studi specifici del P.S., ha consentito di giungere all'individuazione ed al riconoscimento dei "sistemi insediativi" particolari di ogni aggregato urbano e quindi alla loro catalogazione.

La storia dell'insediamento si rifà ai percorsi di crinale, in particolare alle frazioni fino ai percorsi e alle strutture generali del territorio. Lo studio rappresenta un contributo fondamentale per la redazione del R.U., in quanto oltre ad offrire un riferimento ed una guida alla conoscenza pone in risalto lo sviluppo dei luoghi, nel rapporto tra costruito e territorio. L'analisi ci ha posto alcuni interrogativi, facendoci propendere verso una particolare attenzione alla edificazione di nuovi manufatti non solo nel centro storico o nelle sue propaggini, ma anche in territori più lontani. Questa riflessione, e quindi la conseguente decisione di contenere le nuove edificazioni, nasce dallo stretto rapporto, consolidato, tra architettura e paesaggio, intendendo il paesaggio fortemente strutturato sotto il profilo morfologico, geologico e vegetazionale. L'analisi sul patrimonio esistente ci ha consentito di individuare varie stratificazioni temporali e tipologiche, alle quali sono stati assegnati interventi di vario carattere. La ricognizione sul patrimonio insediativo ci ha portato ad individuare e classificare i sistemi edificati con le seguenti categorie, fondamentali per l'individuazione dei vari ambiti del subsistema insediativo:

- A1** Patrimonio delle emergenze architettoniche puntuali.
- A2** Edificato più o meno storicizzato con connotazione tipologica assimilabile al "Borgo Storico".

- A3** Edificato d'interesse architettonico – tipologico.
- B1** Aree ad edificazione aperta ad assetto urbano connotato da un rapporto di congruenza tra manufatto e lotto.
- B2** Aree ad edificazione aperta prive di assetto urbano coerente e percepibile.
- B3** Aree ad edificazione aperta prive ad assetto urbano discendente da disegno unitario o comunque configurabile come unità di spazio.
- B4** Aree di completamento.
- C1** Aree di nuova espansione e soggette a piano attuativo.
- C2** Aree di nuova espansione e soggette a P.E.E.P.
- D1** Aree produttive in saturazione.
- D2:** Aree produttive
  - a) Aree produttive di nuova edificazione e soggette a piano attuativo previste dal R.U.
  - b) Aree per attrezzature e servizi a supporto dell'insediamento produttivo "F"

Senza voler elencare tutte le disposizioni che sono già contenute nelle N.T.A. e nei vari elaborati del R.U., a conclusione di questa relazione ci preme invece toccare alcuni aspetti relativamente al sistema alberghiero ed a quello termale.

## **Alberghi.**

Un primo aspetto lo riveste la struttura alberghiera esistente, sia quella di recente formazione sia quella storica. L'Amministrazione comunale in questi ultimi anni ed anche recentemente ha investito nel territorio, ed in particolare nel capoluogo, al fine di sviluppare varie attività in linea con il turismo e con la struttura termale. Per ultimo l'intervento di ristrutturazione di Piazza Garibaldi, che sicuramente offre alla città un nuovo palcoscenico in relazione alle molteplici attività che la città offre.

Le strutture alberghiere esistenti soffrono di una mancata continuità occupazionale: il motivo di questo non è di facile soluzione e si presenta molto complesso. L'Amministrazione Comunale tuttavia vuole puntare sulla rivalutazione del settore alberghiero come offerta per i fruitori dei luoghi nonché per mantenere e far crescere una forma di lavoro qualificato.

A tale proposito, riconoscendo che molti alberghi sono impossibilitati, nel caso di ampliamenti, di avere ed offrire parametri urbanistici adeguati, l'Amministrazione nel valutare la possibilità di sviluppare le attività alberghiere attraverso un loro rinnovamento, concede alle strutture esistenti, all'entrata in vigore del R.U., ampliamenti "Una – Tantum" in relazione alla sostenibilità degli

interventi studiati puntualmente per ogni singola struttura alberghiera. Gli interventi ammessi e gli ampliamenti possibili si basano sull'analisi dello stato attuale, rilevando le SUL di dotazione, il n. dei posti letto dichiarati e registrati in Comune, dei posti auto e delle superfici a parcheggio esistenti, delle dotazioni dei servizi e accessori, dei requisiti e adeguatezza alle norme per garantire l'accessibilità interna alle strutture alberghiere da parte di persone con ridotta o impedita attività motoria ecc. ecc., per poi far scaturire il parametro urbanistico ed edilizio d'intervento.

Il dato complessivo di tutti gli alberghi evidenzia un incremento di posti letto pari a N. 308 (inferiori rispetto ai 330 previsti dal Piano Strutturale per l'u.t.o.e. del Capoluogo e di mq. 8690 di S.U.L. Quale incremento complessivo. L'appendice della presente relazione riguardante il dimensionamento del piano evidenzia altri dati specifici sugli alberghi, in termini quantitativi di posti auto, e parcheggi, superfici a recupero ecc. .

## **Terme**

Una nota merita la scelta di alcune limitazioni proposte all'impianto termale esistente, anche nel rispetto delle previsioni del P.S..

Il R.U. prevede un vincolo a non edificandi per una sostanziale porzione del parco termale, già a nostro avviso eccessivamente consumato: il parco assume un valore effettivo di invariante inteso non solo come arredo delle terme bensì come bene collettivo in forte connotazione dello statuto dei luoghi.

Tuttavia si è ritenuto di concedere modesti ampliamenti alla struttura termale esistente allo scopo di consentire una eventuale rifunzionalizzazione, ovvero all'interno delle aree previste per la riorganizzazione di ampliamenti edilizi è possibile riorganizzare i volumi esistenti ed ampliarli nella percentuale consentita. Gli eventuali ampliamenti e riorganizzazioni edilizi dovranno ovviamente sottostare alle indicazioni e vincoli geologici.

## **Piano di settore**

Per quanto riguarda il "Piano di Settore" approvato dal C.C con del. N° 37 del 18/09/2003 tuttora operante in forza alla "Convenzione del 31/12/2004 Rep. N. 25.422. abbiamo ritenuto di adeguarlo almeno in parte alle ulteriori richieste dell'Amministrazione Comunale e dell'Azienda termale, facendo alcuni cambiamenti in particolare il verde pubblico a verde privato relativamente all'attuale parco della villa, ciò in relazione all'attività termale che si progetta di svolgere.

È comunque necessario modificare la convenzione tra pubblico e privato relative alla villa Borri affinché le scelte effettuate nel R.U. siano coerenti. La mancata modifica della convenzione rende

le scelte del R.U subordinate al Piano di settore. Le previsioni all'interno del su detto piano di settore non soggette a convenzione tra pubblico o privato si adeguano alle previsioni del R.U.

Il contenuto del presente paragrafo costituisce parte integrante e sostanziale delle N.T.A.

## **Artigianale**

Nel rispetto delle previsioni del P.S. si è posta molta attenzione per la zona artigianale e di servizio polifunzionale, UTOE N°9, per la quale il R.U. ha mirato in primo luogo a raggiungere obiettivi di standard minimi come i parcheggi e verde di arredo, in secondo luogo a cercare di favorire la crescita delle attuali attività attraverso premialità di concessione di SUL alla condizione della realizzazione di standard sia privati che pubblici.

Nel presente R.U. gli standard urbanistici, in base alle indicazioni del P.S., sono stati ampiamente rispettati, e verificati nelle apposite tabelle, così come è stato rispettato il dimensionamento previsto dal P.S., ed anche questo verificato in appositi schemi e tabelle allegate alla presente relazione in forma di appendice.

L'art. 50 delle N.T.A. evidenzia un'incremento di mq. 22.835 per le zone D1.

E' doveroso precisare, come effettivamente è riportato nelle N.T.A. , che detta premialità è rivolta ad ampliamenti di attività esistenti senza che se ne costituiscano delle nuove.

Per quanto concerne il verde pubblico, oltre che mantenere i minimi indicati dal D.M. 1444/68, è stato incrementato e disposto nel territorio Comunale secondo logiche funzionali ed in maniera che davvero potesse essere una forma di interfaccia tra le attività urbane ed extra urbane a servizio del cittadino. La premialità di incrementi di superficie di cui sopra per le attività esistenti in zona D1 pone l'obbligo da parte dei soggetti imprenditori di realizzare o contribuire economicamente alla costituzione del sistema del verde nella zona artigianale di mq. 14.663,38; completamente a loro carico.

In definitiva il R.U., rispettoso del P.S. nelle funzioni e requisiti fondamentali quali le invarianti e lo statuto dei luoghi, ha voluto offrire una possibilità di crescita intelligente e nello stesso tempo tesa ad un riassetto dell'ambiente e delle funzioni in atto.

L'aggiornamento del quadro conoscitivo, che peraltro poco si discosta dal quello studiato per la realizzazione del P.S. ha comunque consentito di mantenere od implementare gli obiettivi qualitativi ed essenziali dei cittadini.

## **Programma di intervento per l'Abbattimento delle Barriere Architettoniche ed Urbanistiche (P.A.B.A.)**

(L.R. 1/2006 art.55 comma 4, lettera f)

### **Introduzione**

La L.R. 1/2005, art.55, comma 4, lett. f, definisce l'obbligo per i comuni di redigere il Programma di Intervento per l'Abbattimento delle Barriere Architettoniche ed Urbanistiche all'interno della stesura del Regolamento Urbanistico.

Il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche è uno strumento di programmazione contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;

### **Finalità**

La Città come realtà che accoglie al suo interno quartieri, piazze, spazi verdi, edifici pubblici e privati, tra loro collegati da arterie stradali di sezioni diverse, presuppone che questi siano in qualche modo raggiungibili. La necessità, di spostarsi all'interno dell'ambiente urbano, avviene con tempi e modi diversi a seconda delle capacità (fisiche o sensoriali), delle necessità (alimentari, di svago,...), della disponibilità dei mezzi (tram, auto, bici,...), o in base a scelte personale (preferisco andare al lavoro a piedi così mi faccio una passeggiata).

Il Programma di Intervento per l'Abbattimento delle Barriere Architettoniche ed Urbanistiche in definitiva, deve garantire ad ognuno la più ampia possibilità di spostarsi autonomamente e in sicurezza, all'interno dell'ambiente urbano al di là della sua condizione fisica, sensoriale o anagrafica.

La sinergia delle trasformazioni non materiali del territorio, attraverso strumenti quali il Programma di Intervento per l'Abbattimento delle Barriere Architettoniche ed Urbanistiche, il Piano dei tempi e orari, il Piano Urbano del Traffico, la pianificazione dei trasporti pubblici, e l'informatizzazione dei servizi ecc. deve essere volta a migliorare sia la fruibilità fisica del territorio

sia quella complessiva dell'accesso ai servizi.

Le Barriere Architettoniche, come definite dalla normativa vigente, sono infatti tutti elementi che impediscono o limitano la percezione, la riconoscibilità, l'orientamento, la comunicazione, l'utilizzo di oggetti e l'accessibilità degli ambienti in modo sicuro ed autonomo da parte dell'utenza, qualunque sia la condizione fisica o mentale della stessa.

Garantire la completa Accessibilità degli Edifici Pubblici o ad Uso Pubblico e dei servizi ad essi collegati comporta, oltre al rispetto della normativa vigente, un miglioramento della qualità della vita per tutti i cittadini e gli ospiti.

### **Composizione del Piano di Intervento**

Il piano si compone di:

**a)** Quadro generale della situazione relativa agli edifici e ai luoghi di interesse pubblico nell'ambito territoriale di competenza:

Tutti gli edifici che hanno interesse pubblico (scuole, uffici pubblici, strutture ricettive e di svago, ...)

posti nel centro di Casciana Terme e negli agglomerati urbani rilevanti, quali le frazioni, sono stati individuati e classificazione per grado di accessibilità come indicato nelle tavole n. 8 e n.8a;

**b)** Programma di attuazione:

ogni edificio o area attualmente non accessibile o accessibile parzialmente, è stata inserito in un quadro di programmazione per intervenire all'abbattimento delle barriere architettoniche ad oggi presenti.

La previsione effettuata si divide in tre periodi di attuazione:

- 1) Attuazione prevista nel programma di opere pubbliche, riguardante immobili pubblici già in corso di adeguamento;
- 2) Attuazione prevista nei prossimi 5 anni, riguardante immobili pubblici che nel periodo indicato dovrebbero essere resi accessibili (Questa analisi sarà di riferimento per l'inserimento degli interventi nella programmazione del bilancio di previsione del Comune).
- 3) Attuazione non programmata, riguardante immobili privati di interesse pubblico, per cui non è possibile stabilirne i tempi di adeguamento.

### **Criteri di priorità degli interventi**

Per la programmazione e la divisione degli interventi in stralci funzionali si consiglia di dare priorità all'adeguamento di edifici scolastici ed in secondo luogo agli edifici con uffici aperti al pubblico giornalmente concentrando l'attenzione anche sui percorsi limitrofi in modo tale da dare accessibilità alla struttura e al percorso pubblico di accesso.

### **Interventi sistematici**

Oltre all'analisi attenta degli edifici, occorre stabilire dei criteri di intervento per la creazione di percorsi e spazi connessi, per il collegamento dell'edificato urbano.



Per quanto riguarda le infrastrutture esistenti, difficilmente modificabili, si dovrà intervenire sistematicamente su quelle barriere architettoniche che impediscono qualsiasi livello di fruibilità. Si tratta di minime opere e accorgimenti, essenziali là dove l'abitato ed in particolare il tessuto viario carrabile e pedonale risulta ormai consolidato, quali:

- formazione di rampe nei marciapiedi in corrispondenza degli attraversamenti pedonali in modo da garantire una continuità di percorso lungo le infrastrutture pedonali;
- individuazione di percorsi senza barriere, per l'attraversamento di piazze e parcheggi;
- posti auto per disabili in prossimità dei centri abitati, degli uffici e delle strutture pubbliche;
- individuazione di percorsi privi di barriere per il collegamento dei posti auto per disabili con le varie strutture di interesse comune;

Tali interventi nei centri abitati, saranno analizzati in dettaglio e con una puntuale programmazione da parte dell'amministrazione comunale, inseriti nei futuri piani di programmazione delle opere pubbliche e/o di manutenzione.

### **Considerazioni**

L'analisi di questo lavoro è stata indirizzata sulle località principali del comune; in particolare si sono individuati ed analizzati tutti gli immobili di proprietà del Comune su cui insistono servizi pubblici ed immobili privati di interesse generale.

Per quanto attiene alla situazione urbana, una parola va spesa per quelle zone le cui caratteristiche morfologiche, orografiche e storiche, rendono estremamente difficoltoso un adeguamento ai criteri di accessibilità.

Si pensi ad esempio ai centri di Parlascio, Sant'Ermo, Collemontanino, Ceppato ed in parte a Casciana Terme, nei quali l'abitato si snoda in cresta assecondando i forti dislivelli naturali e nei quali è dunque impensabile realizzare percorsi con pendenza ottimale del 5% anche a causa della larghezza e della pendenza delle viabilità.

Occorre infine sottolineare che in dette frazioni, non sono presenti edifici pubblici che accolgano sedi istituzionali o amministrative.

Per la diversità e complessità del problema che interessa i diversi immobili pubblici, non si è potuto fare una stima di massima dei costi di adeguamento, che sarà fatta in dettaglio prima dell'inserimento degli interventi, nel Piano delle Opere Pubbliche.

ELABORATI

Tavole N. 8 e N. 8a contenenti anche il Quadro conoscitivo e la Classificazione dello stato di accessibilità e programmazione degli interventi.

**Individuazione delle aree sottoposte al vincolo di esproprio**

**DPCR 08/06/2001 n° 327**

Completano il Progetto di Regolamento Urbanistico gli elaborati che contengono il quadro previsionale di esproprio delle aree che, per pubblica utilità l'Amministrazione comunale intende acquisire e attuare nell'arco temporale di almeno cinque anni. Gli elaborati grafici individuano ed elencano inoltre le particelle catastali interessate, per le quali, già nel periodo post adozione del R.U. erano stati notificati ai proprietari i dovuti avvisi.